



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-8205/6
Podgorica, 22.11.2024. godine

„BEST INVESTMENT“ DOO

PODGORICA

Radoje Dakić bb, lamela 2/10

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8205/6
Podgorica, 22.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „BEST INVESTMENT“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „GOLDEN PROJECT“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 KO Podgorica I, koje čine dio UPa14 i dio UPa15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Momišići B" ("Službeni list CG", opštinski propisi br. 52/18) Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost „BEST INVESTMENT“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024. godine u 12:06:39 +01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 KO Podgorica I, koje čine dio UPa14 i dio UPa15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Momišići B" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 52/18) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta 5 692,93m² (planom propisano 5136+787= 5923 m²), indeksa zauzetosti 0,62=929,14m² / 0,44=89,13m² tj. ukupno 1.018,27m² (planom propisano 0,63=934m² / 0,45=121m² tj. ukupno 1055m²), indeksa izgrađenosti 3,46=5.120,56m² / 2,86=572,37m² tj. ukupno 5692,93m² (planom propisano 3,47=5136m² / 2,93=787m² tj. ukupno 5923m²) spratnosti objekta 2Po+P+4+Pk (planom propisano P+4+Pk sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-805/1 od 12.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „BEST INVESTMENT“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 KO Podgorica I, koje čine dio UPa14 i dio UPa15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Momišići B" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 52/18) Glavni grad Podgorica.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta

zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjericama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-820/6 izdate 05.04.2023. godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-196 izdate 03.02.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica; Aneks ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br.284/2023 od 11.04.2023.godine zaključen između Miomira Milačića i "Best investment" d.o.o., Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br.142/2020 od 31.01.2020.godine zaključen između Nevenke Rakočević i "Best investment" d.o.o., Aneks ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ br.265/2023 od 03.04.2023.godine zaključen između Nadežde Vukčević, Radmile Novaković i "Best investment" d.o.o., Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjericama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Momišići B“ ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 52/18) Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela UPa14 i UPa15, koje su formirane od kat. parcela broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 K.O. Podgorica I, planirana namjena je stanovanje velike gustine. Na svim parcelama namijenjenim stanovanju velike gustine mogu se predvidjeti i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja i to: trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja.

U uslovima za izgradnju objekata stanovanja velike gustine u zoni A iz planskog dokumenta, navodi se da se objekti ove namjene planiraju u okviru jednog urbanističkog bloka, poluotvorenog tipa. Predviđena je izgradnja objekata u nizu, sa obaveznom dilatacijama na granicama urbanističkih parcela. Dozvoljena spratnost je P+4+Pk, sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža u svrhu parkiranja. Prizemlje objekata rezervisano je za poslovanje ili druge javne sadržaje. U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25%. Što se tiče uslova za parkiranje vozila, na parcelama stanovanja velike gustine potreban broj parking mjesta koje treba obezbijediti u okviru parcele ili u garaži u sklopu ili van objekta do 1vice urbanističke parcele određuje se po principu: 1.1PM na 1 stan za stanovanje i 1PM na 40m² BGP za poslovanje.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela UPa14 i UPa15, koje su formirane od kat. parcela broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Momišići B“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 52/18) Glavni grad Podgorica, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta, spratnosti 2Po+P+4+Pk (dvije podrumске etaže, prizemlje, I, II, III i IV sprat i potkrovlje). Objekat je zbog same dužine i oblika dilatiran u poprečnom pravcu, čime je prilikom funkcionalne organizacije podijeljen na Lamelu A i Lamelu B, a sam objekat čini dio planirane blokovske strukture. Objekat je orijentisan tako da su mu glavne vizure ka zapadnoj i južnoj strani, tačnije ka stranama sa kojih se pruža pogled na Saborni hram Hristovog Vaskrsenja. Glavni ulazi u objekte su pozicionirani na frontalnim fasadama lamela, tj. na zapadnoj strani Lamele A, kao i na sjevernoj strani Lamele B. Pored toga, u sklopu prizemlja je predviđen i portun koji vodi ka dvorišnoj površini parcele. U sklopu objekta projektovane su dvije podzemne etaže, u kojima je predviđena organizacija mirujućeg saobraćaja u vidu garažiranja sa ukupno 72 parking mjesta, od čega je 5% tj. četiri parking mjesta namijenjeno licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom. Na nivou prizemlja, Lamela A je organizovana u vidu šest poslovnih prostora i prostora predviđenog stanarima zgrade sa recepcijom, hodnikom i vertikalnim komunikacijama za gornje i donje etaže. Sa druge strane, na nivou prizemlja Lamele B organizovana su tri poslovna prostora uz prostor predviđen stanarima sa recepcijom, hodnikom i vertikalnim komunikacijama za gornje i donje etaže. Na gornjim etažama je u cjelini predviđeno stanovanje. Na nivou čitavog objekta je predviđena stambena struktura u vidu kombinacije garsonjera, jednosobnih, dvosobnih, trosobnih i četvorosobnih stanova. Na nivou prizemlja su organizovane pješačke zone sa zelenim površinama u kombinaciji visokog i niskog rastinja. Takođe, na fasadnim površinama su na određenim dijelovima planirani elementi sa zelenilom, čime je sama fasada dobila dinamiku a samim tim i reprezentativnost u prostoru. Potkrovnna etaža je tretirana na način da se omogući što veći broj zelenih površina, i isto je postignuto uvlačenjem fasadnih zidova potkrovlja od fasadnih zidova nižih etaža, čime se dobila uvučena površina i mogućnost za maksimalnim ozelenjavanjem potkrovnne površine.

Predmetni objekat odlikuje savremeni arhitektonski izraz u pogledu oblikovanja i materijalizacije. Jasna forma, promišljena ritmičnost u organizaciji horizontalnih i vertikalnih fasadnih elemenata i pažljiva upotreba materijala doprinose vizuelnoj harmoniji i čine ga atraktivnim za stanovanje i poslovanje. Na fasadi se ističu dijelovi oko fasadnih otvora od kamene obloge u nijansi bijele boje. Korišćenje svjetlijih tonova, prozirnih materijala i zelenila kako na fasadi tako i u parteru, stvara uravnoteženu i prijatnu urbanu atmosferu. Krovovi na objektu su planirani u kombinaciji ravnog i kosog krova nagiba od 25°, na čijim površinama je predviđeno postavljanje žardinjera sa supstratom.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čine dijelovi urbanističkih parcela UPa14 i UPa15, koje su formirane od kat. parcela broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 K.O. Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Momišići B“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi broj 52/18) Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta $5\,692,93\text{m}^2$ (planom propisano $5136+787=5923\text{m}^2$), indeksa zauzetosti $0,62=929,14\text{m}^2 / 0,44=89,13\text{m}^2$ tj. ukupno $1.018,27\text{m}^2$ (planom propisano $0,63=934\text{m}^2 / 0,45=121\text{m}^2$ tj. ukupno 1055m^2), indeksa izgrađenosti $3,46=5.120,56\text{m}^2 / 2,86=572,37\text{m}^2$ tj. ukupno $5692,93\text{m}^2$ (planom propisano $3,47=5136\text{m}^2 / 2,93=787\text{m}^2$ tj. ukupno 5923m^2) spratnosti objekta 2Po+P+4+Pk (planom propisano P+4+Pk sa mogućnošću izgradnje podrumskih etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Djelimična pacelacija po DUP-u i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj.

objektu obezbijeden je prilaz sa kat. parcele broj 1138/1, upisana u LN4612 K.O. Podgorica I kao nekategorisani put, vlasništvo Glavni grad Podgorica, svojina 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.362 KO Podgorica I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br.898/1 i 900/1 KO Podgorica I, u svojini Miomira Milačića, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.4838 KO Podgorica I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela 900/2, u svojini Nevenke Rakočević, u obimu prava 1/1.

Uvidom u List nepokretnosti br.127 KO Podgorica I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da su kat.parcele br. 906/2, 907/2, 908/1 u susvojini Vukčević Nadežde u obimu prava $\frac{1}{4}$ i Radmile Novaković u obimu prava $\frac{3}{4}$.

Uvidom u List nepokretnosti br.4877 KO Podgorica I prepis, na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine utvrđeno je da je kat.parcela 897/2, u svojini "Best investment" d.o.o., u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „BEST INVESTMENT“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „GOLDEN PROJECT“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 12.11.2024. godine u 12:06:39 +01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na katastarskim parcelama broj 898/1, 900/1, 900/2, 906/2, 907/2, 908/1 i 897/2 KO Podgorica I, koje čine dio UPa14 i dio UPa15, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Momišići B" ("Službeni list Crne Gore", opštinski propisi br. 52/18) Glavni grad Podgorica, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

